

地区計画の内容に適合する計画をたてる
(1号壁面線、2号壁面線に接する敷地であること)

特定行政庁(区長)から「制限の特例の認定」を受ける

- ◎前面道路幅員による容積率制限の緩和が受けられる
- ◎道路斜線・北側斜線が緩和される

現在指定されている高度地区(北側からの斜線制限)は、なくなります。

◆前面道路幅員による容積率制限と道路斜線等が緩和されると...

●容積率は次のように緩和されます。(ただし、指定容積率が上限です)

◎1号壁面線(鎌倉通り)に接する敷地
: 8m×60%(住居系用途地域は40%)

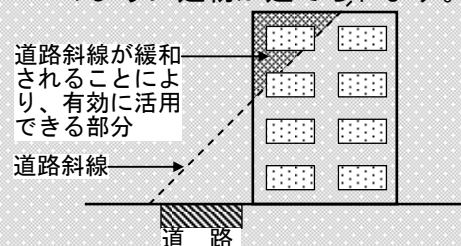
現状は、6m~7mとなっています

◎2号壁面線に接する敷地

: (前面道路幅員+1m)×60%(住居系用途地域は40%)

壁面の位置が制限される距離×2が加算されます

●道路斜線等が緩和されると下のよう建物建てられます。



用途地域の変更(案) - 地区計画の策定とあわせて用途地域の一部を変更します

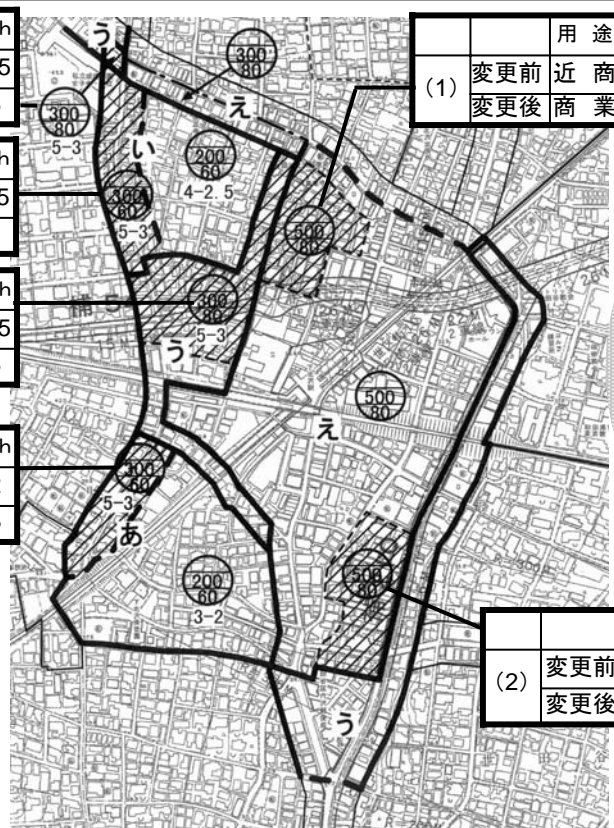
	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(4)	変更前	近商	80%	200%	4-2.5
	変更後	近商	80%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(5)	変更前	一住	60%	200%	4-2.5
	変更後	一住	60%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(3)	変更前	一住	60%	200%	4-2.5
	変更後	近商	80%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(6)	変更前	一中高	60%	200%	3-2
	変更後	一中高	60%	300%	5-3

用途地域	
あ	第一種中高層住居専用地域
い	第一種住居地域
う	近隣商業地域
え	商業地域



	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(1)	変更前	近商	80%	300%	5-3
	変更後	商業	80%	500%	-

用途地域の変更は、東京都の決定事項ですが、現在協議を行っております。なを、手続き・スケジュールは、地区計画とほぼ同様に行われます。

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(2)	変更前	近商	80%	300%	5-3
	変更後	商業	80%	500%	-

お問合せ先

世田谷区 生活拠点整備担当部 拠点整備第一課 拠点整備担当

住所: 〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

電話: 03-5432-2624 (直通) FAX: 03-5432-3107

ホームページ: 区のホームページ (<http://www.city.setagaya.tokyo.jp>) からご覧いただけます

直接のアドレスは、<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika>



下北沢駅周辺地区 街づくり通信

平成18年9月

発行: 世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課

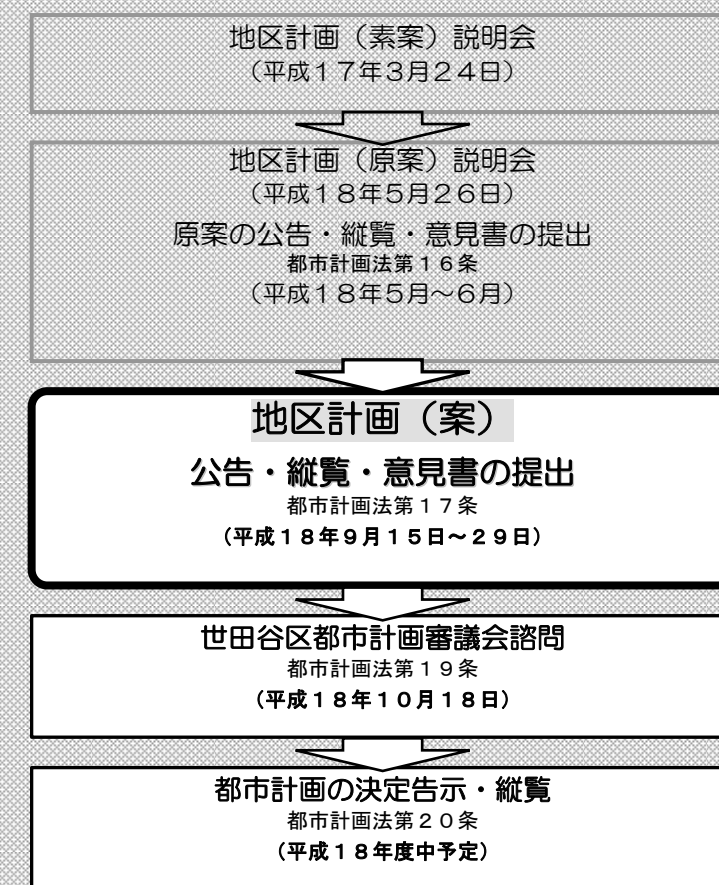
Vol. 15

下北沢駅周辺地区地区計画(案)と公告・縦覧のお知らせ!!

去る5月26日に下北沢駅周辺地区地区計画(原案)の説明会を開催し、公告・縦覧を行い、意見書をお受けしました。今回、いただいたご意見等を検討し、原案に一部表現の修正等を加えた下北沢駅周辺地区地区計画(案)を作成しました。また、7月26日の都市計画審議会において、原案の縦覧等結果報告及び案の公告等の予告を行いました。

本通信では、案の内容、案の公告・縦覧・意見書提出等についてご案内します。

■ 今後の手続きのスケジュール



都市計画法第17条に基づく公告・縦覧・意見書提出のご案内

縦覧場所

- ・都市整備部都市計画課 (世田谷区役所第一庁舎4階44番窓口)
- ・生活拠点整備担当部拠点整備第一課 (世田谷区役所第三庁舎2階27番窓口)
- ・北沢総合支所街づくり課 (北沢タウンホール6階)

縦覧・意見書提出期間

平成18年9月15日(金)~29日(金)

意見書の提出先

都市整備部都市計画課 (窓口持参・郵送・FAX)
FAX: 03-5432-3023
電話: 03-5432-2455
住所: 世田谷区世田谷4-21-27 (世田谷区役所第一庁舎4階44番窓口)

※都市計画法第17条では、「関係市町村(世田谷区)の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、都市計画の案について、意見書を提出することができる」と定めています。

<原案からの主な変更点(地区計画案の内容はP4~P12に掲載)>

● 文言の再整理

都市計画審議会などからの意見を受けて、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」について、地区区分ごとの土地利用の方針の違いが明確に伝わるようにしました。

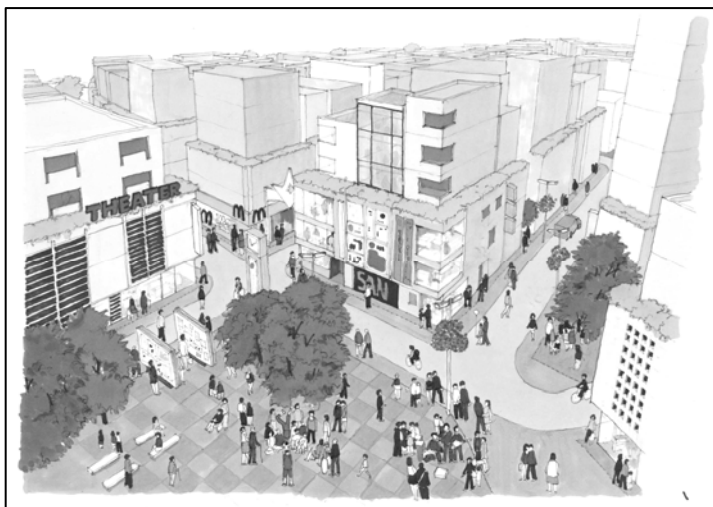
● 制限表現修正、一部除外規定の文章化

「地区整備計画」のルールについて、制限内容がより正確に理解され、誤解なく実行されるよう、「建築物の用途の制限」の表現の修正や「建築物の敷地面積の最低限度」の除外規定を文章として明記しました。

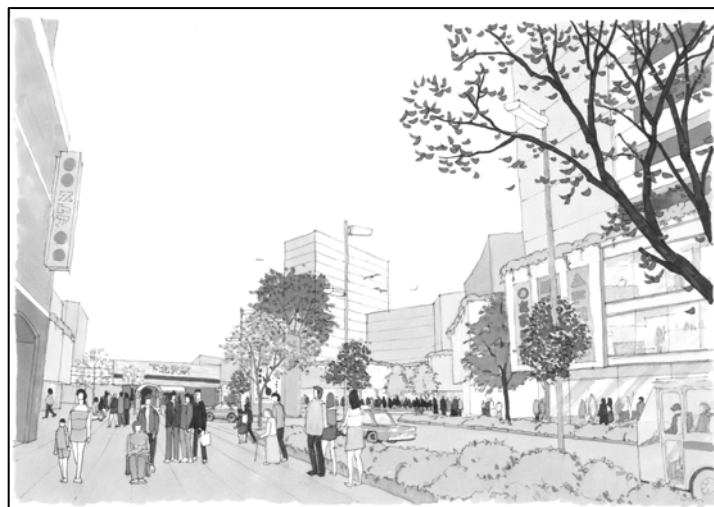
このお知らせは、対象地区にお住まいの方、土地・建物を所有されている方や周辺の方などにお届けしています。

= 下北沢をこんな街にしたい! =

世田谷区は、小田急線連続立体交差事業等を契機に、下北沢の街全体が持っている魅力を一層引き出しながら、歩行者主体の安全で賑わいある街づくりを進めます。



《高さがおさえられ、圧迫感のない駅前広場南側の将来イメージ》



《街の顔となり、交通バリアフリーに配慮された駅前広場北側の将来イメージ》

《街づくりの基本方針》

※「地区街づくり計画」(H16.5策定)より一部抜粋

1 安全・安心の街づくり

- ・災害に強い街づくりを進め、安全で安心の街にします。
- ・緊急車両がスムーズに通行できる地区の防災性を高めます。

2 歩行者主体の街づくり

- ・下北沢の従来の魅力である歩いて楽しめる賑わいのある街とします。
- ・街全体がバリアフリー化し、人にやさしい環境となります。

3 地域が一体となる街づくり

- ・駅の北側と南側が一体となって、行き来が便利になります。
- ・鉄道、バス、タクシー等との乗り換えの利便性が向上します。



《街の課題を解決しながら界隈性を大事にした商業地の将来イメージ》



《防災性が高められ、良好な住環境が保たれた住宅地の将来イメージ》

= 下北沢駅周辺地区地区計画原案に対する意見書の要旨 =

地区計画原案に対し、平成18年6月19日(縦覧期間:平成18年5月29日から2週間)までに都市計画法第16条第2項の規定により、57通(56人)の意見書の提出がありました(全体では427通(443人))。

以下は、7月26日の都市計画審議会へ報告した意見書の要旨を一部抜粋したものです。

意:寄せられた意見 世:世田谷区の見解

(類似の意見は紙面の都合により割愛してあります。)

意:長い時間かけて検討されてきた地区計画原案であり、災害に対する安全・安心の防災性の高い街づくり、歩行者を主体とした魅力ある街づくり、街が一体化し下北沢の賑わいと商業の更なる発展を進める内容に賛成である。

世:小田急線の連続立体交差事業等を契機とした下北沢駅周辺地区の街づくりにおいては、広域生活拠点として、にぎわいの核となる拠点づくりを目指しており、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいと交流の街としてさらに発展するよう、地区計画などによる総合的な街づくりを推進していきます。

意:防災面や道路の整備など、住みやすい下北沢にするため、原案のとおり早急に地区計画を進めてほしい。

世:下北沢の街づくりの基本方針である、安全・安心の街づくり、歩行者主体の街づくり、地域が一体となる街づくり等を目指し、地区計画の策定を進めています。

意:商業地区Bの高さを25mにしてほしい。

世:地区内の建築物の高さの現状を踏まえて、高さ規制を22mとし、中層主体の街並み形成を目指します。なお、中層主体とは7階程度以下と考えています。

意:補助54号線、交通広場が前提となった地区計画は、街を分断し商店街を衰退させてしまう。誰もが参加できる区民に開かれた継続的な意見交換の場や検討会を設置し、代替案など第三者による計画を参考に見直しをしてほしい。

世:本地区計画は、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいのある街として、街が一体となる歩行者主体の街づくりを目指しており、商店街のさらなる発展を図ります。なお、補助54号線及び世田谷区画街路10号線についても、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与するものと考えます。

また、本地区計画は、これまで下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々との意見交換や個別説明、関係機関との協議・調整を行い、いただいたご意見等を検討のうえ、素案に修正を加えて原案としたものです。今後も地元をはじめ多くの方々のご意見等をいただきながら進めていきます。

意:下北沢には、小田急線地下化による踏切の撤廃、駅舎と駅前広場の整備、補助54号線、地区計画の実現が必要である。都市計画道路の事業認可を取得し、街づくりを推進してほしい。

世:小田急線の連続立体交差事業等を契機として、街の課題解決に向け、地区計画や都市計画道路の整備など、下北沢駅周辺の街づくりを推進していきます。

そのため、補助54号線及び世田谷区画街路10号線の事業認可を早期に取得し、道路整備を推進していきます。

意:下北沢の街を分断させる車優先の補助54号線や駅前ロータリーは必要ない。違法駐車の特格の場所となる。

世:補助54号線及び世田谷区画街路10号線は、都市計画道路のネットワーク形成、下北沢駅における交通結節機能の強化及び地区の防災性向上のために早期に整備する必要があると考えています。

また、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与する道路となるよう、環境等に配慮しながら整備していきます。

意:安全・安心の歩行者主体とした魅力ある街並みを形成し、街が一体化し下北沢らしく人が賑わう街となる本地区計画原案に賛成する。

世:小田急線の連続立体交差事業等を契機とした下北沢駅周辺地区の街づくりにおいては、広域生活拠点として、にぎわいの核となる拠点づくりを目指しており、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいと交流の街としてさらに発展するよう、地区計画などによる総合的な街づくりを推進していきます。

意:地区計画原案を、このまま強引に進めず見直ししてほしい。街並みや文化、個性や魅力といった下北沢らしさを無くすことなく、歩いて楽しい街を今のまま残して防災等の対策を講じてほしい。

世:本地区計画は、下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々との意見交換等を踏まえ長期にわたり検討し、作成してきたものです。今後も地元をはじめ多くの方々のご意見等をいただきながら進めていきます。地区計画によって土地利用のルールを定め、歩行者の回遊性の向上や街が一体となる歩行者主体の街づくり、防災性の向上を目標に、下北沢の魅力の更なる発展を図っていきます。

意:駅前等に高層ビルを誘導する地区計画では、下北沢の街並みが変わり、街の個性や魅力が失われる。

世:現在の商業地域には原則的に高さ制限を設けていないため、本地区計画において新たに高さ制限を設け、下北沢の街全体を中層主体に誘導するものです。

意:下北沢に大きな道路は必要なく、昔の道路計画をそのまま進めるのはおかしい。補助54号線や駅前ロータリーは、街を分断し街並みを破壊してしまい、街の個性や魅力を失わせてしまう。また、大気汚染や交通事故等の影響が懸念される計画を見直ししてほしい。

世:補助54号線及び世田谷区画街路10号線は、都市計画道路のネットワーク形成、下北沢駅における交通結節機能の強化及び地区の防災性向上のために早期に整備する必要があると考えています。

補助54号線については平成15年に検討のうえ現在の形に都市計画の変更をしており、昔の道路計画をそのまま進めるものではありません。

また、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与する道路となるよう、環境等に配慮しながら整備を進めていきます。

別表第1 (都市計画道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度)

地区区分		(1)		(2)											
		商業地区A		商業地区B											
(イ)	基本要件 (全てに適合すること)	①都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線(当該都市計画道路に並行し当該都市計画道路と一体的な利用が図れる道路区域の部分を含む。)を前面道路とする敷地であること。		①都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線を前面道路とする敷地であること。											
		②都市計画法第53条の許可に係る建築物又は建築物の部分(未整備の都市計画施設の区域内に建築する建築物の部分)を有しないこと ③(ロ)欄の要件に適合する公開空地を(ニ)欄に示す条件で確保したもの。 ④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、当該計画地区内における土地の利用状況に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。													
(ロ)	公開空地の要件	①公開空地の定義 ここでいう公開空地とは、敷地内に設けられた、日常一般に公開された空地で、以下の要件を有するもの。 a. 歩道状空地：前面道路に沿って高低差がないよう設ける歩行者用の空地(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)で、通行可能な部分の幅員が1m以上ある幅4m以下の部分。原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであるもの。 b. 貫通通路：敷地内を自然に通抜け、道路、公園その他これらに類する公共施設(以下「道路等の公共施設」という。)の相互間を連絡する屋内外に設けた区画された歩行者用通路で、通行可能な部分の幅員が2m以上あるもの。 c. 広場状空地：建物の屋内外(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)に設ける最小幅員が4mを超え、一箇所当たりの面積が50㎡以上の歩行者のための空間であり、他の公開空地や道路等の公共施設と全周長の6分の1以上接し、これらの空地、施設との高低差が1.5m以下であるもの。ただし、他の公開空地や道路等の公共施設と高低差が生じる場合は、これらの空地、施設から直接出入りできるものとする。													
		②有効な公開空地面積の算定 有効な公開空地面積は、公開空地面積に下表に示す係数を乗じて算出した数値の合計とする。													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">形態</th> <th colspan="2">係数</th> </tr> <tr> <th>幅員4m以下の部分</th> <th>幅員4mを超える部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地・貫通通路</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>—</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table>			形態	係数		幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分	歩道状空地・貫通通路	1.5	1.0	広場状空地	—	1.0
形態	係数														
	幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分													
歩道状空地・貫通通路	1.5	1.0													
広場状空地	—	1.0													
		③配置等 公開空地は、適切に修景、緑化し、周辺商店街の街並みの連続性の確保および、防犯面に十分配慮して配置する。													
(ハ)	敷地面積	500㎡以上	2000㎡以上	500㎡以上											
(ニ)	敷地内に整備する都市環境の向上に寄与する公開空地の条件	①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上 ②広場状空地を設けること	①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：3/10以上 ②貫通通路を設けること	①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上											
(ホ)	高さの最高限度	45m	60m	31m											

別表第2 (日照に配慮した住環境の形成を図る、中高層の建築物についての形態の制限)

地区区分		(1)	(2)	(3)
		商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以西の区域、商業地区D、鎌倉通り沿道地区A、鎌倉通り沿道地区B (近隣商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域で指定容積率300%の区域)	住商共存・協調地区A (第1種住居地域で指定容積率200%の区域)	住商共存・協調地区B (第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%の区域)
(イ)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間	3時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間	2時間

= 下北沢駅周辺地区の街づくりの取り組み =

■下北沢駅周辺の街づくり

下北沢駅周辺地区は、世田谷区の都市整備方針において広域生活拠点に位置付けており、「都市的にぎわいを楽しむ界隈を育成する地区」としてしています。一方、道路等の都市基盤の整備が不十分であり、歩行者の安全、快適な買物空間の形成や防災機能等において課題を抱えている街でもあります。

こうした課題を解決するため、昭和59年に地元の町会や商店会の代表で構成される「下北沢街づくり懇談会」が発足し、現在まで120回を超える継続的な意見交換等、地元の方々と20年以上もの長きにわたり下北沢の街づくりに関する活動を積み重ねています。平成10年には活動の集大成として、地元の街づくりに取り組む姿勢や方向性を示した『下北沢街づくりグランドデザイン』、平成12年には『下北沢グランドデザイン構想図』を区長に提言されました。

本地区計画案は、都市計画道路の変更を踏まえ、区域の特性にあわせた合理的な土地利用を図るとともに、防災性の向上や良好な街並みの誘導を行うことを目的とし、「駅周辺街づくりの基本計画」、「同整備計画」、「地区街づくり計画」の策定、地区計画の骨子案、素案から原案の作成等を行い、その各段階において、説明会や意見交換会等を開催してきました。また、節目毎に「街づくり通信」を発行し、約5400通の各戸配布や約2000通の郵送、区のホームページ、下北沢駅コーナーでの配布や掲示板での掲示(下北沢駅ガード下)等を行ってきています。

■都市計画道路(補助54号線、世区街10号線)

補助54号線及び世区街10号線については、平成13年に約1500名が参加した都市計画道路素案説明会、平成14年には約1000名が参加した都市計画案説明会を実施しました。同年、東京都及び区の都市計画審議会から承認を得て、平成15年に都市計画変更をしました。現在、早期事業着手に向けて取り組んでいます。

■地区計画の策定

本地区計画案は、既に都市計画決定されている補助54号線及び世区街10号線を前提とした街づくりであり、多くの参加と議論を経て、下北沢駅周辺の街づくりの経緯を踏まえ策定に取り組んでいます。



《安全な歩行者空間が確保された鎌倉通り沿道の将来イメージ》



《賑わいの創出に貢献する補助54号線幅員歩道の活用イメージ》

■名称：下北沢駅周辺地区地区計画

■位置：大原一丁目、北沢一丁目、北沢二丁目、代沢二丁目、代沢五丁目、代田二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内

■面積：約 25.0ha

■地区計画の目標

下北沢駅周辺地区は、小田急線と井の頭線が交差する交通の要衝にあり、古くから北沢地域の商業中心の街として栄え、本区の都市整備方針においても広域生活拠点に位置付けられている。また、個々の魅力的な商店街や劇場に代表される「下北沢の文化」が形成され、それらが住宅地と調和しながら発展してきている。しかしながら、道路等の都市基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。

小田急線の連続立体交差事業や都市計画道路等の都市計画施設整備が推進されることに伴い、街の課題解決をめざした一体的な街づくりが求められている。当地区では、「街並み誘導型」地区計画も活用し、建築物の用途や形態の原則を定めることにより、土地の合理的な利用の促進を図り、道路空間の確保と建築物の不燃化を促進させ、秩序ある景観のそろうた街並みの形成をめざす。また、歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある魅力的な商業空間の形成、住み続けられる居住環境の整備など調和のとれた街づくりを進め、当地区の特徴や資源を活かし街の魅力をさらに発展させ、『生活と文化を育み、地域の“心”となる安全で住みよい賑わいの街』の形成をめざしていく。

■区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

地区計画の目標を実現するため、立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。

(1) 商業地区A
新たな都市基盤の整備にあわせ、快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備えた、魅力と活気あふれる駅前商業ゾーンを形成する。都市計画道路沿道では、広域生活拠点にふさわしい都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた、多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成し、その他の区域では、中層の商業市街地を形成する。

(2) 商業地区B
土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、かつ、現状の親密感ある空間を活かし、魅力と活気あふれる中層の商業市街地を形成する。また、都市計画道路沿道では、都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成する。

(3) 商業地区C
現状の街並みを踏まえつつ、隣接する住宅地環境にも配慮しながら、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、近隣住民の日常の買物が便利な低中層の商業市街地を形成する。

(4) 商業地区D
現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、回遊性、防災性等を備えた商業施設と住宅が共存する住商複合の中層市街地を形成する。

(5) 鎌倉通り沿道地区A
現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された住商複合の低中層市街地を形成する。

(6) 鎌倉通り沿道地区B
現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、駅に近く日照・眺望に優れた立地条件を活かした利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された低中層の住宅市街地を形成する。

(7) 住商共存・協調地区A
現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境に配慮しつつ店舗等が共存・協調する、防災性の高い、低中層の都市型住宅市街地を形成する。

(8) 住商共存・協調地区B
現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境が確保され、防災性の高い、低中層の都市型住宅市街地を形成する。

(9) 茶沢通り等沿道地区
現状の街並みを踏まえつつ、防災性の高い住商複合の中層市街地を形成する。

地区施設の整備方針

1 主要生活道路である鎌倉通りは、地区交通の集散機能を担いかつコミュニティの中心軸を形成するものとして、安全・快適な歩行空間の整備を図る。そのため沿道部の建替えにあわせて歩道状空地の整備を誘導し、既存道路部分と一体となった幅員8mの道路として機能する空間の確保を図っていく。

2 井の頭線盛土部分を活用して、都市計画道路補助210号線から駅前へのアクセス道路やポケットパーク等の整備を図る。

3 小田急線地下化後の上部空間を利用して、周辺市街地から駅前広場にアクセスする歩行者通路（緊急車用通路を兼ねる）やポケットパーク、駐輪場等の整備を図る。

地区の区分	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協調地区A	住商共存・協調地区B	茶沢通り等沿道地区
壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、植栽、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。								
建築物の形態又は意匠の制限	1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。		1 道路面から高さ2.5m以下の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。		2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。				
垣又はさくの構造の制限	—		—		<p>(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表第2（1）項から（3）項に示す各区分に応じて敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては同表（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。</p> <p>(2) 同一の敷地に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一つの建築物とみなして、前項の規定を適用する。</p> <p>(3) 第1項の規定の適用の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(4) 商業地区A、B及び商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以東の区域にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、別表第2（1）項から（3）項に示す地区の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p> <p>(5) 建築物が第1項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は、建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p>				

別表第1と別表第2は、次ページに掲載しています。

別表第1：「建築物等の高さの最高限度」に関連
別表第2：「建築物の形態又は意匠の制限」に関連